

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΕΝ ΑΘΗΝΑΙΣ ΤΗ 8 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 1978 | ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟΝ | ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ 215

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 833

Περὶ κυρώσεως, τροποποιήσεως καὶ συμπληρώσεως τῆς ἀπὸ 9 Αὐγούστου 1978 Πράξεως Νομοθετικοῦ Περιεχομένου «περὶ ἐπιβολῆς ἀγορανομικοῦ ἐλέγχου ἐπὶ τῶν μισθωμάτων τῶν κατοικιῶν».

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Ψηφισάμενοι ὁμοφώνως μετὰ τῆς Βουλῆς, ἀπεφασίσαμεν:

Ἄρθρον πρῶτον.

Κυροῦται, ἀφ' ἧς ἴσχυσεν, ἡ ἀπὸ 9 Αὐγούστου 1978 Πράξις Νομοθετικοῦ Περιεχομένου, δημοσιευθεῖσα εἰς τὸ ὑπ' ἀριθ. 123/Α/9.8.1978 ΦΕΚ, «περὶ ἐπιβολῆς ἀγορανομικοῦ ἐλέγχου ἐπὶ τῶν μισθωμάτων τῶν κατοικιῶν», ἔχουσα ὡς ἀκολούθως:

ΠΡΑΞΙΣ
ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ

Περὶ ἐπιβολῆς ἀγορανομικοῦ ἐλέγχου ἐπὶ τῶν μισθωμάτων τῶν κατοικιῶν.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Ἔχοντες ὑπ' ὄψει:

1) Τὰς διατάξεις τοῦ ἄρθρου 44 παράγρ. 1 τοῦ Συντάγματος.

2) Τὴν ἔκτακτον, ἐξαιρετικῶς ἐπείγουσαν καὶ ἀπρόβλεπτον ἀνάγκην λήψεως μέτρων πρὸς ἄμεσον ἐπιβολὴν ἀγορανομικοῦ ἐλέγχου ἐπὶ τῶν μισθωμάτων τῶν ὡς κατοικιῶν χρησιμοποιουμένων ἀστικῶν ἀκινήτων, προτάσει τοῦ Ὑπουργικοῦ Συμβουλίου, ἀποφασίζομεν:

Ἄρθρον 1.

Τὰ ἐφεξῆς καὶ μέχρι τῆς 31ης Δεκεμβρίου 1979 συνομολογούμενα μισθώματα τῶν μισθώσεων ἀστικῶν ἀκινήτων, τῶν χρησιμοποιουμένων ἀποκλειστικῶς καὶ μόνον διὰ κατοικίαν τοῦ μισθωτοῦ, τελοῦν ὑπὸ ἀγορανομικὸν ἔλεγχον κατὰ τὰ κατωτέρω ὁριζόμενα:

Ἄρθρον 2.

1. Ἀπαγορεύεται ἡ συνομολόγησις μισθώματος μεγαλυτέρου τοῦ «θεμιτοῦ». Ὡς «θεμιτὸν» μίσθωμα, προκειμένου περὶ κατοικιῶν μισθωμένων κατὰ τὴν ἔναρξιν ἰσχύος τῆς παρούσης Νομοθετικῆς Πράξεως, νοεῖται τὸ κατ' αὐτὴν πράγματι καταβαλλόμενον.

2. Προκειμένου περὶ κατοικιῶν αἵτινες, δι' οἱονδήποτε λόγον, δὲν εἶναι μισθωμέναι κατὰ τὴν ἔναρξιν ἰσχύος τῆς παρούσης, ὡς «θεμιτὸν» μίσθωμα νοεῖται τὸ καταβληθὲν κατὰ τὸν τελευταῖον μῆνα τῆς μισθώσεως τούτων, ἐφ' ὅσον αὕτη ἔληξε μετὰ τὴν 1ην Μαΐου 1978.

3. Ἐὰν τὸ «θεμιτὸν μίσθωμα» ἀστικοῦ ἀκινήτου, περὶ οὗ τὸ ἄρθρον 1, δὲν εἶναι δυνατὸν νὰ προσδιορισθῇ, βάσει τῶν διατάξεων τῶν παρ. 1 καὶ 2 τοῦ παρόντος ἄρθρου λόγῳ τῆς μὴ μισθώσεώς του ἀπὸ 1ης Μαΐου 1978 μέχρι τῆς ἰσχύος τῆς παρούσης ἢ λόγῳ ἰδιοκατοικήσεως ἐν αὐτῷ κατὰ τὸ διάστημα τοῦτο τοῦ ἰδιοκτήτου ἢ μέλους τῆς οἰκογενείας του, διὰ τὴν μετὰ τὴν ἴσχὺν τῆς παρούσης μίσθωσιν τοῦ ἀκινήτου, τὸ μίσθωμα συνομολογεῖται ὑπὸ τῶν μερῶν (ἐκμισθωτοῦ καὶ μισθωτοῦ). Δύναται, ὅμως, ὁ μισθωτής, ἐντὸς ἀποκλειστικῆς προθεσμίας 30 ἡμερῶν ἀπὸ τῆς συνάψεως τῆς μισθώσεως, νὰ ζητήσῃ δικαστικῶς τὸν προσδιορισμὸν τοῦ μισθώματος εἰς τὸ προσῆκον «θεμιτὸν» μέτρον. Πρὸς ἐξεύρεσιν τούτου λαμβάνεται ὑπὸ τοῦ δικαστηρίου ὑπ' ὄψιν, ἰδίᾳ, τὸ «θεμιτὸν» μίσθωμα ἄλλων παρομοίων κατοικιῶν τῆς αὐτῆς περιοχῆς. Παραίτησις ἐκ μέρους τοῦ μισθωτοῦ ἀπὸ τοῦ δικαιώματός του τούτου, ἢ καθ' οἱονδήποτε τύπον συνομολόγησις παρ' αὐτοῦ, κατὰ τὴν κατάρτισιν τῆς μισθώσεως, περὶ τοῦ εὐλόγου τοῦ συμβατικῶς ὁρισθέντος μισθώματος, εἶναι ἄνισχυρος.

Ἄρθρον 3.

1. Ἡ συνομολόγησις μισθώματος μεγαλυτέρου τοῦ «θεμιτοῦ», προκειμένου περὶ τῶν εἰς τὰς παρ. 1 καὶ 2 τοῦ ἄρθρου 2 τῆς παρούσης ἐμπιπτουσῶν περιπτώσεων, ἀποτελεῖ, διὰ τὸν ἐκμισθωτήν, ποινικὸν ἀδίκημα διωκόμενον αὐτεπαγγέλτως καὶ τιμωρούμενον διὰ φυλακίσεως ἢ χρηματικῆς ποινῆς ἢ καὶ δι' ἀμφοτέρων τῶν ποινῶν κατὰ τάς, περὶ κολασμοῦ τῶν ἐπιτυγχανόντων ὑπερβολικὸν κέρδος, διατάξεις τῶν ἄρθρων 30 ἐπ. τοῦ ἀγορανομικοῦ Κώδικος (Ν.Δ. 136/1946), τηρουμένης τῆς διαδικασίας διώξεως καὶ ἐκδικάσεως τῆς προβλεπομένης ὑπὸ τῶν ἄρθρων 58 ἐπομ. τοῦ ἰδίου, ὡς ἄνω, ἀγορανομικοῦ κώδικος.

2. Κατὰ πάσας τὰς ἐν ἄρθρῳ 2 περιπτώσεις τὸ πέραν τοῦ «θεμιτοῦ» συνομολογηθὲν μίσθωμα, προσδιοριζόμενον δικαστικῶς, οὐδεμίαν ὑποχρέωσιν δημιουργεῖ διὰ τὸν μισθωτήν, ἀνεξαρτήτως τῆς ὑπὸ τοῦ ποινικοῦ δικαστηρίου καταδίκης ἢ μὴ τοῦ ἐκμισθωτοῦ.

Ἄρθρον 4.

1. Μέχρι 31ης Δεκεμβρίου 1978 οὐδεμία αὔξησις τοῦ «θεμιτοῦ» μισθώματος ἐπιτρέπεται. Ἀπὸ 1ης Ἰανουαρίου 1979 καὶ ἐφεξῆς διὰ κοινῶν ἀποφάσεων τῶν Ὑπουργῶν Συντονισμοῦ, Οἰκονομικῶν καὶ Ἐμπορίου, θὰ ὁρίζηται ἑκάστοτε, γενικῶς ἢ κατὰ περιοχάς, ἡ ποσοστιαία αὔξησις τοῦ «θεμιτοῦ» μισθώματος, κλιμακουμένη ἀναλόγως τοῦ χρόνου καθ' ὃν ἔχει συνομολογηθῆ, ἐν ἑκάστῃ περιπτώσει, τὸ συμβατικὸν μίσθωμα ὅπερ λογίζεται ὡς «θεμιτὸν» κατὰ τὰς διατάξεις τῆς παρούσης καὶ τῶν ὑφισταμένων λοιπῶν γενικωτέρων ἢ τοπικῶν συνθηκῶν.

2. Συμβάσεις μισθώσεων, περὶ ὧν τὸ ἄρθρον 1, συναφθεῖσαι ἐγγράφως πρὸ τῆς ἐνάρξεως τῆς ἰσχύος τῆς παρούσης, προβλέπουσαι σταδιακὴν αὔξησιν τοῦ μισθώματος, διαρκοῦντος τοῦ χρόνου τῆς μισθωτικῆς συμβάσεως, ἐφ' ὅσον ἔχουν βεβαίαν χρονολογίαν ἢ ἔχουν κατατεθῆ νομίμως εἰς τὴν οἰκονομικὴν ἐφορίαν πρὸ τῆς ἐνάρξεως ἰσχύος τῆς παρούσης, δὲν θίγονται ἐκ τῶν διατάξεων αὐτῆς.

Ἄρθρον 5.

Αἱ διατάξεις τῆς παρούσης δὲν ἔχουν ἐφαρμογήν: α) ἐπὶ μισθώσεων κατοικιῶν, τὸ πρῶτον ἐκμισθουμένων, β) ἐπὶ μισθώσεων κατὰ τὰς ὁποίας ὁ μισθωτής, ἢ μέλος τῆς μεθ' ἧς συνοικεῖ, οἰκογενείας του, ἔχει ἄλλην μίσθιον ἢ ἰδιόκτητον κυρίαν κατοικίαν, εἰς τὴν αὐτὴν πόλιν ἢ προάστιον αὐτῆς, γ) ἐὰν ὁ μισθωτὴς εἶναι ἰδιοκτήτης, νομεὺς ἢ οἱονεὶ νομεὺς οἰκίας ἐλευθέρας κατὰ τὴν ἰσχὺν τῆς παρούσης, ἢ ὁποτεδήποτε ἐφεξῆς κενουμένης, κειμένης εἰς τὴν ἰδίαν πόλιν ἢ προάστιον αὐτῆς, καὶ καταλλήλου πρὸς κάλυψιν τῶν βασικῶν στεγαστικῶν ἀναγκῶν τῆς οἰκογενείας του, δ) ἐάν, εἰς τὰς περιπτώσεις τοῦ προηγουμένου ἐδαφίου γ', ὁ μισθωτής, ἐκμισθώσῃ πρὸς τρίτον ἰδιόκτητον οἰκίαν ἄνευ τηρήσεως τῶν περὶ «θεμιτοῦ μισθώματος» διατάξεων τοῦ παρόντος. Αἱ Ἀθῆναι μετὰ τοῦ Πειραιῶς καὶ ὅλων τῶν προαστίων των, λογίζονται ὡς μία πόλις διὰ τὴν ἐφαρμογὴν τοῦ παρόντος ἄρθρου.

Ἄρθρον 6.

1. Ἐπὶ μικτῶν μισθώσεων κατοικιῶν, μετ' ἐπίπλων ἢ παροχῆς ὑπηρεσιῶν πάσης φύσεως, αἱ διατάξεις τῆς παρούσης ἔχουν ἐφαρμογὴν μόνον διὰ τὸ εἰς τὸ ἀκίνητον ἀναλογοῦν τμῆμα τοῦ μισθώματος.

2. Ἐπὶ μισθώσεων ἀστικῶν ἀκινήτων κατὰ τὰς ὁποίας συνεφωνήθη ὅτι ἡ χρῆσις τοῦ μισθίου θὰ εἶναι μικτὴ (κατοικία καὶ κατάστημα ἢ γραφεῖον) διὰ τὴν ἐφαρμογὴν τῆς παρούσης λαμβάνεται ὑπ' ὄψιν ἡ προέχουσα χρῆσις τοῦ μισθίου.

Ἄρθρον 7.

Πᾶσα διαφορὰ περὶ τὴν ἑρμηνείαν καὶ τὴν ἐφαρμογὴν τῶν διατάξεων τῆς παρούσης ὑπάγεται εἰς τὴν ἁρμοδιότητα τοῦ Μονομελοῦς Πρωτοδικείου ἢ τοῦ Εἰρηνοδικείου, ἀναλόγως τοῦ ποσοῦ τοῦ καταβαλλομένου μισθώματος, κατὰ τὰς διατάξεις τῶν ἄρθρων 14 παρ. 1 ἐδάφ. β' καὶ 16 ἀριθ. 1 τοῦ Κώδικος Πολιτικῆς Δικονομίας καὶ ἐκδικάζεται κατὰ τὴν διαδικασίαν τῶν ἄρθρων 647 ἕως καὶ 661 αὐτοῦ.

Ἄρθρον 8.

Διὰ Προεδρικοῦ Διατάγματος, προτάσει τῶν Ὑπουργῶν Συντονισμοῦ, Δικαιοσύνης καὶ Ἐμπορίου, αἱ διατάξεις τῆς παρούσης Νομοθετικῆς Πράξεως δύναται νὰ ἐπεκταθοῦν ἐν ὅλῳ ἢ ἐν μέρει καὶ ἐπὶ πάσης μισθώσεως καταστήματος ἢ γραφείου μὴ ἐμπιπτούσης εἰς τὴν ρύθμισιν τῆς «περὶ ἐμπορικῶν μισθώσεων νομοθεσίας». Διὰ τοῦ ἰδίου Προεδρικοῦ Διατάγματος θέλουν ὁρισθῆ καὶ πάντες οἱ ἀπαιτούμενοι ὅροι, ὡς καὶ πᾶσα ἀναγκαία προϋπόθεσις δι' ἐφαρμογὴν τῆς παρούσης ἐπὶ τῶν μισθώσεων τῶν περὶ ὧν πρόκειται καταστημάτων ἢ γραφείων.

Ἄρθρον 9.

Ἡ ἰσχὺς τῆς παρούσης Νομοθετικῆς Πράξεως, ἥτις κυρωθήσεται νομοθετικῶς κατὰ τὸ ἄρθρον 44 παρ. 1 τοῦ Συντάγματος, ἄρχεται ἀπὸ τῆς 8ης Αὐγούστου 1978.

Ἐν Ἀθήναις τῇ 9 Αὐγούστου 1978

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Δ. ΤΣΑΤΣΟΣ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΑΡΑΜΑΝΛΗΣ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΚΩΝΣΤ. Ε. ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΚΩΝΣΤ. ΜΗΤΣΟΤΑΚΗΣ, ΚΩΝΣΤ. ΣΤΕΦΑΝΟΠΟΥΛΟΣ, ΓΕΩΡΓ. ΡΑΛΛΗΣ, ΕΥΑΓΓ. ΑΒΕΡΩΦ—ΤΟΣΙΤΣΑΣ, ΓΕΩΡΓ. ΣΤΑΜΑΤΗΣ, ΙΩΑΝ. ΒΑΡΒΙΤΣΙΩΤΗΣ, ΑΘΑΝ. ΚΑΝΕΛΛΟΠΟΥΛΟΣ, ΙΩΑΝ. ΜΠΟΥΤΟΣ, ΓΕΩΡΓ. ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ, ΚΩΝ. ΛΑΣΚΑΡΗΣ, ΣΠΥΡ. ΔΟΞΙΑΔΗΣ, ΑΛΕΞ. ΠΑΠΑΔΟΓΓΟΝΑΣ, ΑΝΑΣΤ. ΜΠΑΛΚΟΣ.

Ἄρθρον δεύτερον.

Εἰς τὰς διατάξεις τῆς διὰ τοῦ ἄρθρου πρώτου τοῦ παρόντος νόμου κυρουμένης Πράξεως Νομοθετικοῦ Περιεχομένου, ἐπιφέρονται αἱ κάτωθι τροποποιήσεις:

1. Εἰς τὸ ἄρθρον 1 τῆς κυρουμένης Πράξεως Νομοθετικοῦ Περιεχομένου προστίθεται δευτέρα παράγραφος ἔχουσα οὕτω:

«Ὑπὸ τὸν αὐτὸν ἔλεγχον τελοῦν καὶ τὰ μισθώματα τὰ συνομολογηθέντα πρὸ τῆς 8ης Αὐγούστου 1978 ἐφ' ὅσον ὁ χρόνος ἐνάρξεως τῆς συμβάσεως μισθώσεως εἶναι μεταγενέστερος τῆς 7ης Σεπτεμβρίου 1978, ἡ δὲ σύμβασις μισθώσεως δὲν φέρει βεβαίαν χρονολογίαν, ἢ δὲν ἔχει κατατεθῆ εἰς τὴν Οἰκονομικὴν Ἐφορίαν πρὸ τῆς 8ης Αὐγούστου 1978, ἢ ἡ χρονολογία συντάξεως τῆς συμβάσεως δὲν ἀποδεικνύεται κατὰ τὰς διατάξεις τῆς Πολιτικῆς Δικονομίας ἢ διὰ δικαστικῆς ἀποφάσεως ἔστω καὶ μεταγενεστέρως ἐκδιδομένης».

2. Ἡ παράγραφος 2 τοῦ ἄρθρου 4 τῆς κυρουμένης Πράξεως Νομοθετικοῦ Περιεχομένου ἀντικαθίσταται ὡς ἀκολούθως:

«2. Συμβάσεις μισθώσεως, περὶ ὧν τὸ ἄρθρον 1, συναφθεῖσαι ἐγγράφως πρὸ τῆς ἐνάρξεως τῆς ἰσχύος τῆς παρούσης, προβλέπουσαι σταδιακὴν αὔξησιν τοῦ μισθώματος, διαρκοῦντος τοῦ χρόνου τῆς μισθωτικῆς συμβάσεως, ἐφ' ὅσον ἔχουν βεβαίαν χρονολογίαν ἢ ἔχουν κατατεθῆ νομίμως εἰς τὴν οἰκονομικὴν ἐφορίαν πρὸ τῆς ἐνάρξεως ἰσχύος τῆς παρούσης ἢ ἡ χρονολογία συντάξεως τῶν τοιούτων συμβάσεων ἀποδεικνύεται κατὰ τὰς διατάξεις τῆς Πολιτικῆς Δικονομίας ἢ διὰ δικαστικῆς ἀποφάσεως ἔστω καὶ μεταγενεστέρως ἐκδιδομένης, δὲν θίγονται ἐκ τῶν διατάξεων αὐτῆς».

3. Ἡ εἰς τὸν τέταρτον στίχον τῆς παραγράφου 1 τοῦ ἄρθρου 4 τῆς κυρουμένης Πράξεως Νομοθετικοῦ Περιεχομένου ἀναγεγραμμένη λέξις «ἑκάστοτε» διαγράφεται.

4. Ἐν τέλει τοῦ ἄρθρου 5 τῆς κυρουμένης Πράξεως Νομοθετικοῦ Περιεχομένου προστίθενται τὰ ἑξῆς: «Ἡ ἐπὶ τῷ σκοπῷ τούτῳ εἰδικωτέρα ὁριοθέτησις τῶν πόλεων Ἀθηνῶν, Πειραιῶς καὶ ὅλων τῶν προαστίων των, θέλει καθορισθῆ διὰ κοινῆς ἀποφάσεως τῶν Ὑπουργῶν Ἐσωτερικῶν καὶ Ἐμπορίου».

5. Μετὰ τὸ ἄρθρον 6 τῆς κυρουμένης Πράξεως Νομοθετικοῦ Περιεχομένου προστίθεται ἄρθρον 6α ἔχον οὕτω: «Προκειμένου περὶ ἀστικῶν ἀκινήτων, ἅτινα χρησιμοποιοῦν-

ται ὡς κατοικίαι, ἐκμισθουμένων ὑπὸ τοῦ Δημοσίου ἢ Νομικῶν Προσώπων Δημοσίου Δικαίου διὰ δημοσίων πλειοδοτικῶν διαγωνισμῶν, ἡ χρονικὴ διάρκεια τῶν ἐκμισθώσεων δέον νὰ ὁρίζηται τοὐλάχιστον διετής, ἡ δὲ κατακύρωσις τούτων, εἰς τὸν ἀπὸ διαγωνισμοῦ πλειοδότην, πραγματοποιεῖται βάσει τῆς μείζονος προσφορᾶς μισθώματος τῆς ἐπιτυγχανομένης διὰ τὸ μετὰ τὴν 31ην Δεκεμβρίου 1979 χρονικὸν διάστημα τῆς μισθώσεως».

Ἄρθρον τρίτον.

Ἡ ἰσχὺς τοῦ παρόντος νόμου ἄρχεται ἀπὸ τῆς δημοσιεύσεώς του διὰ τῆς Ἐφημερίδος τῆς Κυβερνήσεως.

Ὁ παρὼν νόμος ψηφισθεὶς ὑπὸ τῆς Βουλῆς καὶ παρ' Ἡμῶν σήμερον κυρωθείς, δημοσιευθήτω διὰ τῆς Ἐφημερίδος τῆς Κυβερνήσεως καὶ ἐκτελεσθήτω ὡς νόμος τοῦ Κράτους.

Ἐν Ἀθήναις τῇ 6 Δεκεμβρίου 1978

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Δ. ΤΣΑΤΣΟΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΜΠΟΡΙΟΥ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

Ἐθεωρήθη καὶ ἐτέθη ἡ μεγάλη τοῦ Κράτους σφραγίς.

Ἐν Ἀθήναις τῇ 6 Δεκεμβρίου 1978

Ο ΕΠΙ ΤΗΣ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΤΑΜΑΤΗΣ

ΕΙΣΗΓΗΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΙΣ

Ἐπὶ τοῦ σχεδίου Νόμου «περὶ κυρώσεως, τροποποιήσεως καὶ συμπληρώσεως τῆς ἀπὸ 9 Αὐγούστου 1978 Πράξεως Νομοθετικοῦ Περιεχομένου «περὶ ἐπιβολῆς Ἀγορανομικοῦ ἐλέγχου ἐπὶ τῶν μισθωμάτων τῶν κατοικιῶν».

Πρὸς τὴν Βουλὴν τῶν Ἑλλήνων

Τὸ ὑπὸ τῆς Κυβερνήσεως διὰ τῆς ὑπὸ κύρωσιν πράξεως
νομοθετικοῦ περιεχομένου ληφθὲν μέτρον, διὰ τοῦ ὁποίου
ἐπεβλήθη ἀγορανομικὸς ἔλεγχος ἐπὶ τῶν μισθωμάτων κα-
τοικιῶν, διὰ πρώτην φορὰν ἐφαρμοζόμενον εἰς τὸν τόπον
μας, μεταφέρει εἰς τὴν Ἑλληνικὴν νομοθεσίαν παρεμφερῆ
μέτρα ἰσχύοντα εἰς πολλὰς Εὐρωπαϊκὰς χώρας (Γαλλία -
Γερμανία - Ἀγγλία κλπ.), χωρὶς ὅμως καὶ νὰ ἀποτελῇ ἀντι-
γραφὴν τούτων, διότι αἱ διατάξεις τῆς νεαρᾶς παρ' ἡμῖν
Πράξεως Νομοθετικοῦ Περιεχομένου ἔχουν προσαρμοσθῆ
τόσον εἰς τὴν ἐν Ἑλλάδι συνταγματικὴν τάξιν, ὅσον καὶ εἰς
τὰ οἰκονομικὰ καὶ κοινωνικὰ δεδομένα τῆς Χώρας μας.

Διὰ μέτρα, τοιαύτης κοινωνικῆς καὶ οἰκονομικῆς σημα-
σίας, ὡς τὸ ἀνωτέρω, δὲν εἶναι εὐχερὲς νὰ προείπῃ κανεὶς
ἐὰν καὶ εἰς ποίαν ἔκτασιν θὰ ἐπιτύχουν ἤ, ὅπως ὑποστηρί-
ζεται ὑπὸ πολλῶν οὐδόλως θὰ ἀποδώσουν τὸ σκοπούμενον
ἀποτέλεσμα. Ἐξαρτᾶται κατὰ μέγα μέρος ἡ ἐπιτυχία των
ἀπὸ τὴν κατανόησιν, μὲ τὴν ὁποίαν θὰ ἀντιμετωπισθοῦν ταῦ-
τα ἀπὸ τὸ κοινωνικὸν σύνολον καὶ τὴν προθυμίαν αὐτοῦ ὅπως
συμβάλῃ εἰς τὴν προσπάθειαν συγκρατήσεως τῶν τιμῶν.

Ἀνεξαρτήτως, ὅμως τῶν ἀνωτέρω, ἓν θεωροῦμεν βέ-
βαιον : ὅτι τὸ ληφθὲν μέτρον εἶναι τὸ μόνον τὸ ὁποῖον ἠδύ-
νατο ὑπὸ τὰς παρούσας συνθήκας νὰ θεσπισθῇ, χωρὶς νὰ
θίξῃ τὰς περὶ προστασίας τῆς ἰδιοκτησίας διατάξεις τοῦ Συν-
τάγματος καὶ χωρὶς νὰ περιλάβῃ καμμίαν ἀπολύτως διά-
ταξιν ὑπενθυμίζουσαν «ἐνοικιοστάσιον», ἡ ἀνάμνησις τοῦ ὁ-
ποίου δημιουργεῖ τοὐλάχιστον μελαγχολικὰς σκέψεις καὶ ἡ
θέσπισίς του, ἔστω καὶ ὑπὸ τὴν πλέον ἀπαλὴν μορφήν, δι-
καιολογουμένη μόνον ἀπὸ τὴν συνδρομὴν ἐξαιρετικῶς ἐκ-
τάκτων περιστάσεων, ὡς ἡ πολεμικὴ ἐμπλοκὴ κ.λπ., θὰ
ἀπετέλει ἀδικαιολόγητον παλινδρόμησιν. Ἀφ' ἑτέρου, εἰς
ἐποχὰς ὡς αὕτη τὴν ὁποίαν διερχόμεθα, ἡ ἐξουσία τῆς ὑπε-
χούσης τὴν πολιτικὴν εὐθύνην Κυβερνήσεως, ὅπως ἐπιβάλλῃ
διατιμήσεις εἰς τὰ οὐσιώδη ἀγαθὰ καὶ ἰδίᾳ εἰς ἐκεῖνα τὰ ὁ-
ποῖα θεμελιωδῶς ἐπηρεάζουν τὸν τιμάριθμον καὶ τὴν οἰκο-
νομικὴν καὶ κοινωνικὴν ζωήν, δὲν εἶναι δυνατὸν νὰ ἀμφι-
σβητηθῇ σοβαρῶς. Καὶ ὅπως δὲν εἶναι νοητὸν νὰ ἀρνηθῇ τις
εἰς Κυβέρνησιν τὸ δικαίωμα νὰ ἐπιβάλλῃ διατίμησιν εἰς τὰ
καθημερινῆς καταναλώσεως τρόφιμα, ἐξ ἴσου δὲν εἶναι δυ-
νατὸν νὰ τῆς ἀρνηθῶμεν τὴν δυνατότητα νὰ ρυθμίσῃ τὰς τιμὰς τῆς χρήσεως στέγης διὰ κατοικίαν ἡ ὁποία ἀποτελεῖ ἀναντιρρήτως ἀγαθὸν πρώτης ἀνάγκης.

Πράγματι, αἱ διατάξεις τῆς ὑπὸ κύρωσιν πράξεως νομοθετικοῦ περιεχομένου, ἔχουν περιεχόμενον ἀμιγῶς ἀγορανομικοῦ ἐλέγχου τιμῶν καταναλωτοῦ, χωρὶς οὐδ' ἐπ' ἐλάχιστον νὰ ἅπτωνται τῆς ἐλευθέρας διαθέσεως τῆς ἀκινήτου ἰδιοκτησίας. Ὁ ἰδιοκτήτης τοῦ ἀκινήτου εἶναι ἀδέσμευτος νὰ χρησιμοποιήσῃ ὅπως θέλει τὸ ἀκίνητόν του καὶ νὰ ἐπιλέξῃ ἐλευθέρως τὸν μισθωτήν του ἢ τὴν χρῆσιν τούτου κατὰ τὴν λῆξιν τοῦ χρόνου τῆς μισθωτικῆς συμβάσεως, τοὺς ὅρους τῆς ὁποίας, ἐφ' ὅσον εἶναι ἀποδεδειγμένον ὅτι συνήφθη αὕτη εἰς χρόνον ἀνύποπτον, σέβεται ἀπολύτως ὁ Νομοθέτης. Ὁ μόνος ἐπιβαλλόμενος ἀπὸ τὸν Νόμον περιορισμὸς ἀφορᾶ, καὶ δὴ μεταβατικῶς, τὸ ὕψος τοῦ μισθώματος ἐπὶ τῶν μισθώσεων αἱ ὁποῖαι συνάπτονται ὑπὸ τὸ κράτος τῆς ἰσχύος τῆς Νομοθετικῆς πράξεως (δηλ. ἀπὸ 8.8.78) καὶ μόνον διὰ τὰ μισθώματα ποὺ ἀφοροῦν τὸ μέχρι τέλους Δεκεμβρίου 1979 διάστημα τῆς μισθώσεως. Ἐν ἁρμονίᾳ πρὸς ταῦτα, ἡ ἐλευθέρα διάθεσις τοῦ ἀκινήτου ἀπὸ τὸν ἰδιοκτήτην, ἀποτελοῦσα δικαίωμα συνταγματικῶς προστατευόμενον, δὲν εἶναι νοητὸν νὰ θεωρηθῇ ὅτι ἀσκεῖται καταχρηστικῶς ὅταν ἐπιδιώκεται βάσει τῶν ὅρων τῆς μεταξὺ τῶν συμβαλλομένων συναφθείσης καὶ ληξάσης μισθώσεως. Ἀντίθετος ἐκδοχὴ θὰ κατέληγεν εἰς (οἱονεὶ) ἀναγκαστικὴν παράτασιν ληξάσης μισθώσεως, ἡ ὁποία δὲν ἦτο εἰς τὰς προθέσεις τοῦ νομοθέτου.

Εἰδικώτερον ὑπὸ τῆς κυρουμένης, διὰ τοῦ πρώτου ἄρθρου τοῦ Νομοσχεδίου, Πράξεως Νομοθετικοῦ Περιεχομένου προβλέπονται τὰ ἀκόλουθα :

Ἄρθρον 1.

Διὰ τοῦ ἄρθρου τούτου ἐξαγγέλλεται ἡ ὑπαγωγὴ ὑπὸ ἀγορανομικὸν ἔλεγχον τῶν μισθωμάτων κατοικιῶν ὑπὸ τοὺς ὅρους τοὺς περιεχομένους εἰς τὰ ἑπόμενα ἄρθρα τῆς Νομοθετικῆς Πράξεως. Οὐχ' ἧττον, εἰς τὸ ἄρθρον 1 περιέχονται καὶ δύο ἰδιαιτέρως σπουδαῖοι ὅροι τῆς τοιαύτης ὑπαγωγῆς. Ὁ εἷς τούτων ἀφορᾶ τὴν ἔκτασιν τοῦ ἀντικειμένου τὸ ὁποῖον καλύπτει ὁ ἀγορανομικὸς ἔλεγχος. Διότι, ὡς σαφῶς ἐκ τῆς διατυπώσεως τοῦ ἐν λόγῳ ἄρθρου προκύπτει, ἡ θεσπιζομένη ἀγορανομικὴ δέσμευσις δὲν ἀφορᾶ, γενικῶς καὶ ἀπροθέσμως, τὰ ἐφεξῆς διὰ κατοικίαν συνομολογούμενα μισθώματα, ἀνεξαρτήτως τῆς διαρκείας τῆς συναπτομένης μισθώσεως, ἀλλὰ μόνον τὰ τοιαῦτα μισθώματα τὰ ἀντιστοιχοῦντα εἰς τὴν μέχρι 31ης Δεκεμβρίου 1979 χρονικὴν περίοδον. Διότι ἡ νομοθετικὴ πρᾶξις δὲν ἀποδίδει σημασίαν μόνον εἰς τὸ πότε συνήφθη ἡ μίσθωσις ἀλλὰ παραλλήλως εἰς τὸ ποίαν διάρκειαν καλύπτει αὕτη. Συνεπῶς, ἐὰν ἡ μίσθωσις συναφθῇ π.χ. διὰ χρονικὴν διάρκειαν τριῶν ἐτῶν, ἀρχομένην ἀπὸ 1ης Ἰανουαρίου 1979 καὶ λήγουσαν τὴν 31 Δεκεμβρίου 1981, ὁ διὰ τῶν θεσπιζομένων διατάξεων ἐπιβαλλόμενος ἀγορανομικὸς περιορισμὸς ἐπὶ τοῦ μισθώματος δὲν καταλαμβάνει, χρονικῶς, ὁλόκληρον τὴν διάρκειαν τῆς μισθώσεως ταύτης ἀλλ' ἀφορᾷ μόνον τὸ μέχρι τέλους 1979 μίσθωμα, ἐνῶ τὸ ἀντιστοιχοῦν εἰς τὸν ἐφεξῆς χρόνον, ἤτοι τὸ καταβλητέον μίσθωμα διὰ τὴν ἀπὸ 1ης Ἰανουαρίου 1980 καὶ μεταγενεστέρως χρονικὴν περίοδον, δύναται ἐλευθέρως νὰ συνομολογηθῇ ἀπὸ τοῦδε, δηλαδὴ διὰ τῆς ὑπὸ τὸ κράτος τῆς ἰσχύος τῆς Νομοθετικῆς Πράξεως συναπτομένης συμβάσεως, ἄνευ δεσμεύσεώς τινος ὡς πρὸς τὸ ὕψος του. Ἡ ρύθμισις αὐτή, ἐκ πρώτης ὄψεως, ἴσως ξενίζει, διότι διασπᾶ χρονικῶς τὸν θεσπιζόμενον κανόνα. Εἶναι, ὅμως, προφανὲς ὅτι διὰ τοῦ τρόπου αὐτοῦ σκοπεῖται νὰ τονισθῇ ὅτι εἶναι γνησίως προσωρινὸς ὁ χαρακτὴρ τοῦ διὰ τῆς νομοθετικῆς πράξεως θεσπιζομένου μέτρου, χαρακτηριζομένου ὡς μεταβατικοῦ, καὶ ὅτι παραμένει ὡς κανὼν ἡ ἐλευθερία τῶν συναλλαγῶν, ὅσον ἀφορᾷ τὰς μισθώσεις τῶν κατοικιῶν, ἀφοῦ ἡ ἴδια νομοθετικὴ πρᾶξις προβλέπει ρητῶς ὅτι ἡ ἐπιβαλλομένη διατίμησις δὲν καταλαμβάνει κἂν ὅλας τὰς μισθωτικὰς συμβάσεις αἱ ὁποῖαι συνάπτονται ἐφεξῆς μέχρι τῆς 31.12.79 ἀλλὰ μόνον τὰ μισθώματα περιωρισμένης χρονικῆς περιόδου ἐλέγχει. Παρερχομένου, ὅθεν, τοῦ ἀνωτάτου χρονικοῦ ὁρίου εἰς τὸ ὁποῖον ἐκτείνεται ἡ ὑπὸ τῆς Νομοθετικῆς Πράξεως θεσπιζομένη ρύθμισις (31.12.79), τὸ καθε-

στῶς τῆς ἐλευθερίας εἰς τάς, μεταξὺ ἐκμισθωτοῦ καὶ μισθωτοῦ κατοικιῶν σχέσεις, ἀναβιοῖ, αὐτοδικαίως, ἔστω καὶ ἂν ἡ μισθωτικὴ σύμβασις ἔχῃ συναφθῆ κατὰ τὸ διάστημα ποὺ ἴσχυεν ὁ ἀγορανομικὸς ἔλεγχος. Ὁ δεύτερος ὅρος ὁ ὁποῖος τίθεται ἀπὸ τὸ ἄρθρον 1 διὰ τὴν ὑπαγωγὴν τῶν μισθωμάτων κατοικιῶν ὑπὸ ἀγορανομικὸν ἔλεγχον ἀνάγεται εἰς τὴν χρῆσιν τοῦ μισθίου. Ρητῶς περιορίζεται ἡ ἐφαρμογὴ τῆς νομοθετικῆς πράξεως μόνον εἰς τὰς περιπτώσεις ὅπου τὸ μίσθιον «χρησιμοποιεῖται ἀποκλειστικῶς καὶ μόνον διὰ κατοικίαν τοῦ μισθωτοῦ». Εἶναι ἀναγκαῖον νὰ ἐπισημανθοῦν δύο σημεῖα τῆς λιτῆς ἀλλὰ τόσον οὐσιώδους αὐτῆς φράσεως τοῦ Νόμου : Πρῶτον ὅτι τὸ μίσθιον πρέπει «νὰ χρησιμοποιῆται» ὡς κατοικία τοῦ μισθωτοῦ, ὑπὸ τὴν ἔννοιαν τῆς πραγματικῆς διὰ τοιοῦτον σκοπὸν χρήσεώς του. Δὲν ἀρκεῖ συνεπῶς ὁ εἰς τὴν μισθωτικήν, σύμβασιν γενόμενος προσδιορισμὸς τῆς χρήσεως τοῦ μισθίου, ὡς κατοικίας, ἐὰν εἰς τὴν πραγματικότητα ἡ χρῆσις τούτου εἶναι διάφορος. Καί, ναὶ μέν, εἰς τοιαύτην περίπτωσιν ὁ μισθωτὴς θὰ ἦτο, ἴσως, ἐξωστέος λόγῳ παραβάσεως οὐσιώδους ὅρου τῆς μισθώσεως, ἐφ' ὅσον θὰ εἶχε συνομολογηθῆ ἐπὶ ποινῇ λύσεως ταύτης, πλὴν ἡ συνέπεια αὐτή, εἶναι ἄσχετος πρὸς τὸ θέμα τοῦ, προβλεπομένου ὑπὸ τῆς Νομοθετικῆς Πράξεως, ἀγορανομικοῦ ἐλέγχου τῶν μισθωμάτων καὶ τῶν ἐντεῦθεν ποινικῶν καὶ ἄλλων συνεπειῶν. Συνέπεια τῆς μὴ συνδρομῆς τοῦ ὡς ἄνω ὅρου εἶναι, ὅτι δὲν ὑφίσταται ἀγορανομικὸς περιορισμός, ὡς πρὸς τὸ συνομολογούμενον μίσθωμα, ἐὰν ὁ μισθωτὴς ὑπὸ τὸν μανδύαν τῆς κατοικίας χρησιμοποιεῖ τὸ μίσθιον οὐχὶ διὰ μόνιμον ἐν αὐτῷ ἐνοίκησιν αὐτοῦ καὶ τῆς οἰκογενείας του, ἀλλὰ διὰ χρῆσιν ἄλλην, εἴτε ὑπὸ μορφὴν ἐκμεταλλεύσεως (ὑπομίσθωσιν πρὸς κατοικίαν τρίτου) εἴτε διὰ σκοποὺς ἀναψυχῆς αὐτοῦ ἢ τρίτων (γκαρσονιέρα κ.λ.π.). Δεύτερον οὐσιῶδες σημεῖον, εἶναι τὸ ὅτι δὲν ἀρκεῖ νὰ χρησιμοποιεῖται ὡς κατοικία τὸ μίσθιον, ἀλλὰ πρέπει ἡ τοιαύτη χρῆσις νὰ εἶναι «ἀποκλειστικὴ» καὶ νὰ μὴ συντρέχῃ παραλλήλως μὲ ἄλλην. Δὲν πρόκειται ἐνταῦθα διὰ τὴν περίπτωσιν τῆς συμπεφωνημένης μικτῆς χρήσεως τοῦ μισθίου (κατοικίας καὶ καταστήματος ἢ γραφείου ὑπαγομένου εἰς τὸν Νόμον περὶ ἐμπορικῶν μισθώσεων) περὶ τῆς ὁποίας προβλέπει ρητῶς τὸ ἄρθρον 6 παρ. 2 τῆς Νομοθετικῆς Πράξεως, ἀναφερόμενον εἰς τὴν προέχουσαν χρῆσιν μισθίου, ἐκ τῆς ὁποίας ἐξαρτᾶται ἡ κατὰ τὴν ἑτέραν τῶν δύο νομοθεσιῶν προστασία τοῦ μισθωτοῦ. Πρόκειται περὶ τῆς περιπτώσεως κατὰ τὴν ὁποίαν, παραλλήλως, πρὸς τὴν ὑπὸ τοῦ μισθωτοῦ μόνιμον εἰς τὸ μίσθιον ἐνοίκησιν, ἀσκεῖται ἐν αὐτῷ καὶ ἄλλη δραστηριότης, (ὡς ἐπαγγελματικὴ οἰκοτεχνία, καλλιτεχνικὸν ἐργαστήριον, στέγασις σωματείου κ.λ.π.), μὴ ὑπαγομένη εἰς τὸν Νόμον περὶ ἐμπορικῶν μισθώσεων. Εἰς τὰς περιπτώσεις αὐτὰς δὲν ἠθελήθη νὰ ἰσχύῃ ἀγορανομικὸς ἔλεγχος ἐπὶ τοῦ μισθώματος. Διότι, ἐκ τῆς στενότητος μὲ τὴν ὁποίαν ἐξεφράσθη ὁ νομοθέτης, καθίσταται σαφὲς ὅτι ὁ ἐπιβληθεὶς περιορισμὸς εἰς τὴν συνομολόγησιν τοῦ μισθώματος, συνιστῶν νόθευσιν τῆς ἀρχῆς περὶ τῆς ἐλευθερίας τῶν συμβάσεων, ἐθεωρήθη ἀνεκτὸς καὶ δὴ ὡς μέτρον προσωρινὸν - μόνον προκειμένου νὰ προστατευθῆ ἡ ἀμιγῶς ὡς κατοικία χρησιμοποιουμένη στέγη τοῦ μισθωτοῦ.

Αἱ διατάξεις τῆς νομοθετικῆς πράξεως ἐπιβάλλουσαι περιορισμὸν ὡς πρὸς τὸ ὕψος τῶν συνομολογουμένων μισθωμάτων κατοικιῶν, δημιουργοῦν πρόβλημα εἰς τὸ Δημόσιον ὡς καὶ εἰς νομικὰ πρόσωπα δημοσίου δικαίου, ἱδρύματα κ.λ.π., τὰ ὁποῖα, βάσει τῶν διεπουσῶν ταῦτα διατάξεων ὑποχρεοῦνται νὰ προβαίνουν εἰς ἐκμίσθωσιν τῶν ἀκινήτων των μόνον κατόπιν πλειοδοτικοῦ διαγωνισμοῦ, δεσμευόμενα ἐκ τοῦ ἀποτελέσματος τούτου ὅπως κατακυρώσουν τὴν μίσθωσιν εἰς τὸν ὑπερθεματιστὴν μεταξὺ τῶν διαγωνισθέντων.

Πρὸς ἀντιμετώπισιν τοῦ θέματος τούτου ἐθεωρήθη ἀναγκαῖον νὰ συμπληρωθῆ τὸ κείμενον τῆς νομοθετικῆς πράξεως διὰ νέας διατάξεως προστιθεμένης ὡς ἄρθρον 6α περὶ οὗ κατωτέρω.

Ἄρθρον 2.

Διὰ τοῦ δευτέρου ἄρθρου τῆς Νομοθετικῆς πράξεως προσδιορίζεται τὸ περιεχόμενον τοῦ ἀγορανομικοῦ ἐλέγχου τῶν μισθωμάτων, συνιστάμενον εἰς ἀπαγόρευσιν ὑπερβάσεως τοῦ ἐν ἑκάστῃ περιπτώσει «θεμιτοῦ» μισθώματος καὶ προσδιορίζεται ἡ ἔννοια καὶ ὁ τρόπος ἐξευρέσεως τοῦ τελευταίου τούτου. Οὕτω, ὡς ἀρχὴ τίθεται ὅτι θεμιτὸν μίσθωμα λογίζεται τὸ μίσθωμα τὸ πράγματι καταβαλλόμενον κατὰ τὴν ἰσχὺν τῆς Νομοθετικῆς Πράξεως ἤτοι τὴν 8ην Αὐγούστου 1978. Προφανῶς, ἐπελέγη ἡ ἡμερομηνία αὕτη διὰ νὰ ἀποκλεισθῆ ἡ δυνατότης περιγραφῆς τοῦ Νόμου. Εἰς τὸ σημεῖον τοῦτο πρέπει νὰ τονισθῆ ἰδιαιτέρως ἡ, μετὰ λόγου, γινομένη ἐν τῷ Νόμῳ χρῆσις τοῦ ὅρου «πράγματι καταβαλλόμενον μίσθωμα», πρὸς διάκρισιν, προφανῶς, ἀπὸ τοῦ ἀρχικῶς συμφωνημένου ἢ τοῦ εἰς τὴν φορολογικὴν δήλωσιν τοῦ προηγουμένου ἔτους περιεχομένου. Ὁ Νομοθέτης, ἐνταῦθα, δὲν ἀποβλέπει εἰς τὸ συμφωνηθὲν διὰ τῆς μισθωτικῆς συμβάσεως μίσθωμα, οὔτε εἰς τὸ φορολογικῶς δηλωθέν, διότι εἶναι ἐνδεχόμενον νὰ ἐπηκολούθησε νέα συμφωνία αὐξομοιώσεως τοῦ μισθώματος, ἐφ' ᾧ καὶ ἀναφέρεται ρητῶς εἰς ἐκεῖνο τὸ ὁποῖον πράγματι κατεβάλλετο κατὰ τὴν 8ην Αὐγούστου 1978, ἡ ἀπόδειξις τοῦ ὁποίου θὰ δύναται νὰ γίνῃ διὰ παντὸς νομίμου μέσου. Ἀκόμη καὶ ἐὰν ὑπῆρξεν ἀπόκρυψις μέρους τοῦ μισθώματος, θὰ θεωρηθῆ ὡς «θεμιτὸν» τὸ ἀληθῶς καταβαλλόμενον, ἀνεξαρτήτως τῶν, ἐκ τοῦ λόγου τούτου, εὐθυνῶν, κατὰ τὴν φορολογικὴν νομοθεσίαν. Ἐὰν τὸ μίσθιον κατὰ τὴν 8ην Αὐγούστου 1978 ἦτο κενόν, ὁ Νόμος διακρίνει τὰς ἑξῆς δύο περιπτώσεις : 1) Ἐκείνην κατὰ τὴν ὁποίαν ὑπῆρχε παλαιοτέρα μίσθωσις τοῦ μισθίου, ἡ ὁποία εἶχε λήξει πρὸ τῆς 8.8.78 ἀλλὰ μετὰ τὴν 1ην Μαΐου 1978. Τότε ὡς «θεμιτὸν» νοεῖται τὸ μίσθωμα τοῦ τελευταίου μισθωτικοῦ μηνός, καὶ 2) ἐκείνην κατὰ τὴν ὁποίαν τὸ μίσθιον οὐδόλως διετέλεσεν ὑπὸ μίσθωσιν μετὰ τὴν 1ην Μαΐου 1978, εἴτε διότι ἡ προηγουμένως ὑφισταμένη μίσθωσις τούτου εἶχε λήξει πρὸ τῆς 1.5.78 καὶ ἔκτοτε παρέμεινε τοῦτο κενόν, εἴτε διότι ἀπὸ 1.5.1978 καὶ μεταγενεστέρως ἰδιοκατοικεῖτο ὑπὸ τοῦ ἰδιοκτήτου ἢ ἐχρησιμοποιεῖτο ὑπὸ μέλους τῆς οἰκογενείας του. Εἰς τὴν περίπτωσιν αὐτήν, δὲν προβλέπεται ἐκ τῶν προτέρων δέσμευσις ὡς πρὸς τὸ ὕψος τοῦ «θεμιτοῦ μισθώματος», ἀλλὰ δύναται ὁ ἐκμισθωτὴς νὰ συνομολογήσῃ, ἐλευθέρως, μετὰ τοῦ μισθωτοῦ τὸ μίσθωμα διὰ τῆς μισθωτικῆς συμβάσεως. Πλήν, ἡ σύμβασις αὐτή, καθ' ὅσον ἀφορᾷ τὸ ὕψος τοῦ μισθώματος, εἶναι δυνατὸν νὰ τροποποιηθῆ ὑπὸ τοῦ δικαστηρίου, ἐὰν ὁ μισθωτὴς ζητήσῃ δικαστικῶς τὸν καθορισμὸν τοῦ προσήκοντος «θεμιτοῦ» μέτρου, ἐπικαλούμενος ὅτι ἔλαβε χώραν ὑπέρβασις τούτου καὶ ἰδίᾳ προτείνων συγκριτικὰ στοιχεῖα, ἐξ ἄλλων μισθώσεων, παρομοίων ἀκινήτων, τὰ ὁποῖα ἔχουν καθωρισμένον «θεμιτὸν» μίσθωμα. Σημειωτέον, ὅμως, ὅτι ἡ τοιαύτη εὐχέρεια τοῦ μισθωτοῦ, ὅπως ἐπιδιώξῃ δικαστικῶς τὴν προσαρμογὴν εἰς τὸ προσῆκον μέτρον τοῦ συμβατικῶς ὁρισθέντος μισθώματος, δὲν εἶναι χρονικῶς ἀπεριόριστος, ἀλλὰ πρέπει νὰ ἀσκηθῆ τὸ βραδύτερον ἐντὸς 30 ἡμερῶν ἀπὸ τῆς συνάψεως τῆς μισθώσεως, ἵνα προφανῶς, μὴ τελῆ συνεχῶς ὁ ἐκμισθωτὴς ὑπὸ τὴν ἀπειλουμένην μείωσιν τοῦ μισθώματος μὲ τὰς ἐντεῦθεν συνεπείας ὡς πρὸς τὴν ἀβεβαιότητα τῶν εἰσοδημάτων του. Οὐδεὶς λόγος, ἄλλωστε, θὰ ἐδικαιολόγει τὸ ἀπρόθεσμον τῆς εὐχερείας τοῦ μισθωτοῦ ὅπως ζητήσῃ τὴν μείωσιν τοῦ μισθώματος, ἐφ' ὅσον θὰ ἐθεώρει τοῦτο ὑπέρτερον τοῦ θεμιτῶς ἐπιτρεπτοῦ, ἐνῷ ἀντιθέτως τοιοῦτόν τι θὰ ἠδύνατο νὰ ἀποτελέσῃ, ἀνεπιτρέπτως, διαπραγματεύσιμον πειρασμόν.

Ἄρθρον 3.

Τὸ ἄρθρον 3 εἰς τὴν πρώτην αὐτοῦ παράγραφον ἀναφέρεται εἰς τὰς κυρώσεις ἐναντίον τῶν ὑποπιπτόντων εἰς τὴν ἀγορανομικὴν παράβασιν τὴν περιγραφομένην εἰς τὰ προηγούμενα ἄρθρα. Αἱ κυρώσεις εἶναι κυρίως ποινικαί. Ἰδιοτυπίαν τῆς διατάξεως ἀποτελεῖ ἡ ρητὴ ἐξαίρεσις ἀπὸ τῆς ποινικῆς εὐθύνης τοῦ ἑτέρου τῶν συμβαλλομένων, ἤτοι τοῦ μισθωτοῦ (ἐνοικιαστοῦ), καίτοι συμπράξαντος εἰς τὴν συνομολόγησιν μισθώματος ἀνωτέρου τοῦ «θεμιτοῦ». Ἡ ποινικὴ εὐθύνη βαρύνει μόνον τὸν ἐκμισθωτὴν ἡ δὲ δίωξίς του χωρεῖ καὶ αὐτεπαγγέλτως. Ὁ λόγος τῆς τοιαύτης ρυθμίσεως εἶναι προφανής, καὶ σκοπεῖ νὰ ἐξασφαλίσῃ τὸ ἀτιμώρητον τοῦ ὑποκύπτοντος εἰς παράνομον ἀξίωσιν ὅπως καταβάλῃ ὑπερβάλον μίσθωμα, ἀφοῦ ἄλλως τε εἶναι καὶ ὁ μόνος ποὺ θὰ ἠδύνατο

νὰ καταγγείλη ἢ καὶ νὰ γνωστοποιήση, ἁπλῶς τὴν παράβασιν εἰς τὰ ἁρμόδια δικαστικὰ ὄργανα. Ἐνταῦθα πρέπει νὰ τονισθῆ ὅτι παράβασιν τιμωρουμένην ποινικῶς ἀποτελεῖ, κατὰ τὰς διατάξεις τοῦ ἄρθρου τούτου, ἡ συνομολόγησις μισθώματος πέραν τοῦ «θεμιτοῦ» μόνον ὅταν τοῦτο εἶναι ἐκ τῶν προτέρων σαφῶς προσδιωρισμένον, σύμφωνα μὲ τὰς διατάξεις τῶν παραγράφων 1 καὶ 2 τοῦ ἄρθρου 2. Ὅταν, δηλαδή, αὐτὸ τὸ ἴδιο τὸ ἐκμισθούμενον ἀκίνητο ἦτο μισθωμένο σ' ἕνα ἀπὸ τὰ δύο κρίσιμα χρονικὰ σημεῖα (8.8.78 ἢ 1.5.78). Δὲν εἶναι, ὅμως, ποινικῶς κολάσιμος ἡ εἰς τὴν παρ. 3 τοῦ ἄρθρου 2 ὑπαγομένη περίπτωσις, ἤτοι ἡ δι' ἐλευθέρας συμβάσεως συνομολόγησις μισθώματος τὸ ὁποῖον ἐκ τῶν ὑστέρων κρίνεται ὑπὸ τοῦ δικαστηρίου ὡς ὑπερβαῖνον τὸ θεμιτὸν μέτρον καὶ διατάσσεται ἡ μείωσίς του.

Διὰ τῆς δευτέρας παραγράφου τοῦ ἄρθρου 3 ὁρίζεται, ὡς ἐκ περισσοῦ, ὅτι τὸ πέραν τοῦ θεμιτοῦ συνομολογηθέν, μετὰ τὴν ἰσχὺν τῆς Νομοθετικῆς Πράξεως, μίσθωμα κατοικίας, ἀνεξαρτήτως ἐὰν αὕτη ἀποτελῇ ποινικὴν παράβασιν ἢ ἂν ἔλαβε χώραν δίωξις ἢ καταδίκη, δὲν δημιουργεῖ ὑποχρέωσιν καταβολῆς. Τούτου παρέπεται, ὅτι τὰ οὕτως ἀχρεωστήτως καταβληθέντα δύναται νὰ ἀναζητηθοῦν ἐπὶ τοιαύτη αἰτίᾳ.

Ἄρθρον 4.

Διὰ τῆς παρ. 1 τοῦ ἄρθρου 4 ἐξαγγέλλεται ὅτι δὲν ἐπιτρέπεται ἡ χορήγησις αὐξήσεως τοῦ θεμιτοῦ μισθώματος μέχρι τέλους Δεκεμβρίου 1978. Προφανῶς, ἡ ἔννοια τῆς διατάξεως εἶναι ὅτι δὲν εἶναι ἐπιτρεπτὴ ἡ διὰ διοικητικῆς πράξεως χορήγησις τοιαύτης αὐξήσεως. Ἀντιθέτως, διὰ τὸ μετὰ τὴν 1ην Ἰανουαρίου 1979 χρονικὸν διάστημα, προβλέπεται ρητῶς ἡ χορήγησις τοιαύτης αὐξήσεως, ὁριζομένη διὰ κοινῆς Ὑπουργικῆς ἀποφάσεως εἰς ποσοστὸν ἐπὶ τοῦ θεμιτοῦ μισθώματος. Ὡς ἔχει ἡ διατύπωσις τῆς διατάξεως, σαφῶς προκύπτει ὑποχρέωσις τῆς πολιτείας ὅπως προβῇ εἰς ἔκδοσιν τοιαύτης κοινῆς Ὑπουργικῆς ἀποφάσεως διὰ τὸ μετὰ τὴν 1-1-1979 χρονικὸν διάστημα, τοὐλάχιστον ἅπαξ, ἐνῷ διὰ τῆς χρήσεως περαιτέρω τοῦ ὅρου «ἑκάστοτε» παρέχεται ἡ εὐχέρεια καὶ περαιτέρω χρήσεως τῆς τοιαύτης ἐξουσιοδοτήσεως, ἐφ' ὅσον, βεβαίως, ἤθελε κριθῆ ἁρμοδίως, ὅτι συντρέχει ἀνάγκη διὰ νέαν τοιαύτην ρύθμισιν.

Διὰ τῆς χορηγηθείσης ἐξουσιοδοτήσεως, ὡς ἄνω, προβλέπεται εἰδικῶς ὅτι ἡ χορηγηθησομένη αὔξησις δύναται καὶ νὰ διαφέρῃ κατὰ περιοχὰς καὶ ὅτι πρέπει, πάντως, νὰ κλιμακοῦται μὲ βάσιν τὸν χρόνον κατὰ τὸν ὁποῖον ἔχει ὁρισθῆ τὸ συμβατικὸν μίσθωμα τὸ ὁποῖον λογίζεται, κατὰ νόμον ὡς «θεμιτόν».

Οὕτω, προκειμένου περὶ «θεμιτοῦ» μισθώματος τὸ ὁποῖον ἔχει προσφάτως συνομολογηθῆ, συμβατικῶς, ἡ αὔξησις δύναται νὰ ὁρισθῆ εἰς μικρότερον ποσοστόν, ἐνῷ διὰ θεμιτὸν μίσθωμα τοῦ ὁποίου ἡ συμβατικὴ συνομολόγησις ἀπέχει περισσότερον χρονικῶς, ἡ αὔξησις θὰ δύναται νὰ ὁρισθῆ εἰς ποσοστὸν μεγαλύτερον. Ἡ χορηγηθησομένη αὔξησις θὰ λαμβάνῃ ὑπ' ὄψει, ὡς ρητῶς ὁρίζει ἡ Νομοθετικὴ Πρᾶξις, καὶ τὰς λοιπὰς γενικωτέρας ἢ τοπικὰς συνθήκας, ὑπὸ τὴν προφανῆ ἔννοιαν τῆς ἐπιρροῆς των ἐπὶ τῆς οἰκονομικῆς ζωῆς.

Ἡ δευτέρα παράγραφος τοῦ ἄρθρου 4, σκοπεῖ νὰ διατηρήσῃ ἰσχυρὰς συμφωνίας περὶ τοῦ ὕψους τοῦ μισθώματος, ἔστω καὶ ὑπερτέρου τοῦ «θεμιτοῦ» συναφθείσας πρὸ τῆς θέσεως ἐν ἰσχύι τῆς Νομοθετικῆς Πράξεως. (Ἡ διάταξις μνημονεύει «σταδιακὴν» αὔξησιν, προφανῶς ὡς τὴν συνηθεστέραν περίπτωσιν, χωρὶς ὅμως νὰ ἀποκλείεται καὶ οἰαδήποτε ἄλλη περὶ τὸ μίσθωμα συμφωνία).

Εἶναι πρόδηλος ἡ πρόθεσις τοῦ Νομοθέτου νὰ σεβασθῆ τὰς συμβάσεις ἐφ' ὅσον κατηρτίσθησαν εἰς ἀνύποπτον χρόνον, ἀλλ' εἶναι ἐξ ἴσου προφανὴς καὶ ἡ προσπάθειά του νὰ ἀποκλείσῃ τὴν δυνατότητα περιγραφῆς τῶν περὶ «θεμιτοῦ» μισθώματος διατάξεων διὰ τῆς μεθόδου τῆς συνάψεως, μεταγενεστέρως, συμβάσεων προχρονολογουμένων. Πρὸς τοῦτο κατέληξεν εἰς τὰ νὰ θεωρήσῃ, μέν, ὡς ἐφαρμοστέας καὶ εἰς τὸ μέλλον τὰς περὶ τὸ μίσθωμα συμφωνίας αἱ ὁποῖαι ἔχουν συναφθῆ ἐγγράφως πρὸ τῆς θέσεως ἐν ἰσχύι τῆς Νομοθετικῆς Πράξεως, ἀλλὰ μόνον ἐφ' ὅσον ἡ προηγουμένη σύναψίς των προκύπτει ἀπὸ βεβαίαν χρονολογίαν τῆς συμβάσεως ἢ ἐὰν ἔχουν αὗται κατατεθῆ, κατὰ τὴν γνωστὴν διαδικασίαν, εἰς τὴν οἰκονομικὴν ἐφορίαν, πρὸ τῆς ἰσχύος τῆς Νομοθετικῆς Πράξεως. Τὸ μέτρον φαίνεται, ἐκ πρώτης ὄψεως, ἄδικον εἰς βάρος ἐκείνων οἱ ὁποῖοι εἶχον πράγματι καθορίσει τὸ μελλοντικὸν μίσθωμα διὰ συμβάσεως τελειωθείσης, ἀληθῶς, πρὸ τῆς ἰσχύος τῆς Νομοθετικῆς Πράξεως, χωρὶς ὅμως καὶ νὰ προσδώσουν εἰς αὐτὴν βεβαίαν χρονολογίαν ἢ νὰ προλάβουν νὰ τὴν καταθέσουν εἰς τὴν Ἐφορίαν. Ἀλλά, πρέπει νὰ ὁμολογηθῆ, ὅτι δὲν ὑπῆρχεν ἄλλος τρόπος διὰ νὰ ἀντιμετωπισθῆ ἡ ἐκ τῆς ἀντιθέτου λύσεως παρεχομένη δυνατότης ἀχρηστεύσεως τοῦ ὅλου συστήματος, διὰ τοῦ ἐξαναγκασμοῦ τῶν μισθωτῶν νὰ ὑπογράψουν προχρονολογημένην σύμβασιν μὲ μίσθωμα ἀνώτερον τοῦ θεμιτοῦ.

Ἤδη διὰ τῆς προστιθεμένης ἐν τέλει τοῦ ἄρθρου 1 διατάξεως, περὶ ἧς κατωτέρω, ἀντιμετωπίζεται καὶ βασικότερα τὸ θέμα τῶν πρὸ τῆς 8ης Αὐγούστου 1978 συνομολογηθέντων μισθωμάτων.

Ἄρθρον 5.

Εἰς τὸ ἄρθρον 5 περιέχονται τέσσαρες περιπτώσεις κατὰ τὰς ὁποίας ἐκρίθη ὅτι θὰ ἦτο σκόπιμον νὰ μὴ ἐφαρμοσθοῦν αἱ περὶ «θεμιτοῦ» μισθώματος διατάξεις. Ἡ πρώτη τούτων εὑρίσκει τὴν δικαιολογίαν της εἰς λόγον ἀναφερόμενον εἰς τὸν ἐκμισθωτήν. Προδήλως, ἀποβλέπουσα εἰς τὸ νὰ μὴ ἀποθαρρυνθῆ ἐντελῶς ἡ πρὸς ἀνέγερσιν νέων οἰκοδομῶν δραστηριότης, ἐξαιρεῖ τοῦ ἀγορανομικοῦ ἐλέγχου τὰς νέας οἰκοδομὰς αἱ ὁποῖαι τὸ πρῶτον ἐκμισθοῦνται. Εἰς τὸ σημεῖον τοῦτο παρατηρεῖ τις, ὅτι δὲν γίνεται χρῆσις τοῦ ὅρου «νεόδμητος οἰκοδομή» καὶ τοῦτο, προφανῶς, διότι θὰ ἦτο ἐνδεχόμενον νὰ γεννηθοῦν ἑρμηνευτικὰ προβλήματα, καθ' ὅσον ἀφορᾷ τὴν ἔννοιαν τοῦ «νεοδμήτου» ὁσάκις ἡ οἰκοδομὴ ἔχει μὲν ἀποπερατωθεῖ πρὸ ἀρκετοῦ χρόνου ἀλλά, δὲν ἔχῃ ποτὲ χρησιμοποιηθῆ. Ἡ νομοθετικὴ βούλησις, σαφῶς ἐν προκειμένῳ ἐκδηλουμένη, εἶναι νὰ ἐξαιρεθῆ ἀπὸ τοῦ ἀγορανομικοῦ περιορισμοῦ ἡ περίπτωσις κατὰ τὴν ὁποίαν οἰκοδομὴ προοριζομένη ἐκ κατασκευῆς διὰ κατοικίαν, ὁποτεδήποτε ἀποπερατωθεῖσα, εἶχε παραμείνη κενὴ μέχρι τοῦδε, τὸ πρῶτον ἤδη ἐκμισθουμένη, οὐχὶ δὲ καὶ περίπτωσις κατὰ τὴν ὁποίαν ἡ οἰκοδομή, ἀπὸ τῆς κατασκευῆς της, ἰδιοχρησιμοποιεῖτο ὑπὸ τοῦ ἐκμισθωτοῦ ὁ ὁποῖος ἤδη ἀπεφάσισε τὸ πρῶτον νὰ ἐκμισθώσῃ ταύτην. Διότι, εἰς τὴν τελευταίαν ταύτην περίπτωσιν, οὐδεὶς λόγος θὰ ἐδικαιολόγει τὴν ἐξαίρεσιν ἀπὸ τοῦ περὶ ἀγορανομικοῦ ἐλέγχου τῶν μισθωμάτων γενικοῦ κανόνος, ὁ ὁποῖος μόνον πρὸς ἐνίσχυσιν τοῦ ἀνεγείροντος οἰκοδομὴν καὶ οὐδὲν μέχρι τοῦδε ἐξ αὐτῆς ἀποκομίσαντος θὰ ἦτο ἀνεκτὸν νὰ καμφθῆ.

Αἱ ὑπὸ στοιχεῖα γ' καὶ δ', ἐξαιρέσεις ἀπὸ τοῦ ἀγορανομικοῦ ἐλέγχου ἔχουν τὴν δικαιολογητικήν των βάσιν εἰς λόγους ἀναφερομένους εἰς τὸν μισθωτήν, τοῦ ὁποίου τὴν προστασίαν σκοπεῖ ὁ ἀγορανομικὸς ἔλεγχος τοῦ μισθώματος. Ἐκρίθη, εὐλόγως, ὅτι τοιαύτη προστασία δὲν δικαιολογεῖται ὁσάκις ἡ οἰκογένεια τοῦ μισθωτοῦ εἴτε διαθέτει ἰδίαν, ἐλευθέραν κατοικίαν, κατάλληλον, κατὰ τὴν κρίσιν τοῦ δικαστηρίου, διὰ τὰς βασικάς της ἀνάγκας, κειμένην εἰς τὴν εὐρυτέραν περιφέρειαν τῆς πόλεως ὅπου τὸ μίσθιον μετὰ τῶν περιχώρων της, εἴτε, τοιαύτην κατοικίαν διαθέτουσα, ἤθελεν ἐκμισθώσει ταύτην, χωρὶς νὰ ὑπαχθῇ εἰς τοὺς περιορισμοὺς περὶ θεμιτοῦ μισθώματος, καὶ δὴ ἀνεξαρτήτως ἐὰν ἡ τοιαύτη, ἐκτὸς θεμιτοῦ μισθώματος, μίσθωσις ἐγένετο σύμφωνα μὲ τὸν Νόμον ἢ κατὰ παράβασιν αὐτοῦ. Διότι, σημασίαν ἐν προκειμένῳ, ἔχει τὸ ὅτι ὁ ἐκμισθωτὴς εἰσπράττων, ἐφ' οἱαδήποτε αἰτία, ἐλεύθερον μίσθωμα, δὲν εἶναι νοητόν, ὁσάκις ἔχει ἐκ παραλλήλου καὶ τὴν ἰδιότητα τοῦ μισθωτοῦ, νὰ προστατεύεται εἰς τὴν καταβολὴν «θεμιτοῦ» μισθώματος.

Ἡ ὑπὸ στοιχεῖον β' ἐξαίρεσις ἀπὸ τοῦ ἀγορανομικοῦ ἐλέγχου, ἀναφέρεται εἰς τὴν ἔκτασιν τῆς διὰ τῆς Νομοθετικῆς Πράξεως παρεχομένης ἀγορανομικῆς προστασίας τῶν μισθωτῶν κατοικιῶν. Διὰ τῆς διατάξεως ταύτης ἀποσαφηνίζεται ρητῶς, ὅτι ὁ θεσπιζόμενος ἀγορανομικὸς περιορισμὸς δὲν ἀφορᾷ τὸ μίσθωμα οἱουδήποτε διὰ κατοικίαν χρησιμοποιουμένου μισθίου, ἀλλὰ μόνον ἐκείνου τὸ ὁποῖον χρησιμο-

ποιεῖται ὡς κυρία κατοικία τοῦ μισθωτοῦ. Συνεπῶς, ἐὰν ὁ μισθωτής, ἢ μέλος τῆς, μεθ' ἧς συνοικεῖ, οἰκογενείας του, διαθέτη, ἐφ' οἱαδήποτε σχέσει, ἄλλην, κυρίαν, κατοικίαν εἰς τὴν εὐρυτέραν περιφέρειαν τῆς ἰδίας πόλεως μετὰ τῶν προαστίων της δὲν χωρεῖ ἀγορανομικὸς ἔλεγχος ἐπὶ τοῦ μισθώματος τῆς δευτέρας, οὐχὶ κυρίας, κατοικίας του. Πᾶσα δέ, πέραν τῆς κυρίας κατοικίας τοῦ μισθωτοῦ, μίσθιος οἰκία, ἔστω καὶ ἐπ' ὀνόματι ἄλλου μέλους τῆς οἰκογενείας του μισθουμένη, φυσικὸν εἶναι νὰ ἀφορᾷ δευτερεύουσαν κατοικίαν (εἴτε ὑπὸ μορφὴν ἐξοχικῆς κατοικίας εἴτε ὑπὸ μορφὴν βοηθητικῆς δευτέρας κατοικίας καθ' οἱονδήποτε τρόπον χρησιμοποιουμένης) δοθέντος ὅτι, ὁπωσδήποτε, μία εἶναι ἡ «κυρία» κατοικία ἑκάστου.

Ἄρθρον 6.

Διὰ τῆς παρ. 1 τοῦ ἄρθρου 6 ἀποσαφηνίζεται, ὅτι ἐπὶ μισθώσεων κατὰ τὰς ὁποίας, ὁμοῦ μετὰ τῆς μισθίου οἰκίας, ἐκμισθοῦνται καὶ ἔπιπλα ἢ σκεύη ἢ ὑπηρεσίαι πάσης φύσεως, ὁ ἀγορανομικὸς ἔλεγχος καταλαμβάνει μόνον τὸ τμῆμα τοῦ μισθώματος τὸ ὁποῖον ἀντιστοιχεῖ εἰς τὸ ἀκίνητον, οὐχὶ δὲ καὶ τὸ καταβαλλόμενον διὰ τὰ κινητὰ ἢ τὰς ὑπηρεσίας. Διὰ τὴν ἐφαρμογὴν τῆς διατάξεως ταύτης, ἰσχύει ὁ καταμερισμὸς τοῦ μισθώματος ὁ ὁποῖος ἔχει συμφωνηθῆ διὰ τῆς μισθωτικῆς συμβάσεως. Ἐὰν τοιοῦτος καταμερισμὸς δὲν ἔχῃ γίνει ἀλλὰ τὸ μίσθωμα ἔχει ὁρισθῆ συλλήβδην δι' ὅλας τὰς παροχὰς τοῦ ἐκμισθωτοῦ, ἡ κατανομὴ γίνεται ὑπὸ τοῦ δικαστηρίου.

Ἡ παρ. 2 τοῦ ἄρθρου 6 περιέχει διάταξιν ἀντίστοιχον πρὸς τὴν περιεχομένην εἰς τὸν Νόμον περὶ τῶν ἐμπορικῶν μισθώσεων, διὰ τὴν προέχουσαν χρῆσιν, ἐν περιπτώσει συμπεφωνημένης μικτῆς χρήσεως τοῦ μισθίου, ὑπαγομένου ἐν μέρει εἰς τὸν ἐν λόγῳ Νόμον καὶ ἐν μέρει εἰς τὰς διατάξεις τῆς Νομοθετικῆς Πράξεως περὶ τοῦ ἀγορανομικοῦ ἐλέγχου τῶν μισθωμάτων κατοικιῶν.

Ἄρθρον 7.

Τέλος διὰ τοῦ ἄρθρου 7 ὁρίζονται τὰ τῆς διαδικασίας πρὸς ἐπίλυσιν τῶν ἐκ τῶν διατάξεων τῆς νομοθετικῆς Πράξεως ἀνακυπτουσῶν διαφορῶν.

Αἱ τροποποιήσεις τῆς Νομοθετικῆς Πράξεως, αἱ περιλαμβανόμεναι εἰς τὸ δεύτερον ἄρθρον τοῦ κυρωτικοῦ ταύτης Νομοσχεδίου κατέστησαν ἀναγκαῖαι διὰ τὴν συμπλήρωσιν τῶν ὑπ' αὐτῆς θεσμοθετηθέντων μέτρων καὶ ἀπέρρευσαν ἐκ τῆς κτηθείσης, κατὰ τὸ χρονικὸν διάστημα τῆς ἐφαρμογῆς της, «ἐμπειρίας».

Εἰδικώτερον ὑπὸ τῆς παραγράφου 1 τοῦ ἄρθρου τούτου ἀποσκοπεῖται ἡ ὑπαγωγὴ ὑπὸ ἀγορανομικὸν ἔλεγχον τῶν μισθωμάτων ἅτινα καίτοι συνωμολογήθησαν τυπικῶς πρὸ τῆς θέσεως ἐν ἰσχύι τῆς Νομοθετικῆς Πράξεως, κατ' οὐσίαν περιγράφουν τὰς διατάξεις ταύτας ὡς ἀφορῶντας εἰς μισθωτικὰς συμβάσεις ἀρχομένας μετὰ τὴν ἰσχὺν τῆς Πράξεως.

Ἐν προκειμένῳ προνοεῖται ἡ διαφύλαξις τοῦ ἐγκύρου τῶν συμβάσεων τῶν ἐχουσῶν βεβαίαν χρονολογίαν καὶ κατατεθεισῶν πρὸ τῆς ἰσχύος τῆς νομοθετικῆς πράξεως εἰς τὴν Οἰκονομικὴν Ἐφορίαν. Ἐπίσης ἐθεωρήθη σκόπιμον νὰ διαφυλαχθῆ τὸ κῦρος τῶν συμβάσεων ἐκείνων αἱ ὁποῖαι δὲν φέρουν μὲν βεβαίαν χρονολογίαν, ὡς ἄνω, πλὴν ὅμως, ὡς ἐκ τῶν χρονικῶν ὁρίων ἐνάρξεως τῆς ἰσχύος των, κατὰ τὸ συνήθως συμβαῖνον, δὲν εἶναι πιθανὸν ὅτι θα εἶχον κατατεθῆ εἰς τὴν Οἰκονομικὴν Ἐφορίαν, ὥστε νὰ ἐξασφαλίζηται ἐκ τῆς τοιαύτης ἐνεργείας τὸ ἀδιάβλητον τῆς συμφωνίας. Οὕτως, ἐλήφθη ὑπ' ὄψει τὸ τέλος τοῦ ἐμπίπτοντος εἰς τὴν ἔναρξιν τῆς ἰσχύος τῆς νομοθετικῆς πράξεως μισθωτικοῦ μηνὸς καὶ ἐθεωρήθησαν ἔγκυροι συμφωνίαι ἀφορῶσαι τὸ μίσθωμα, συναφθεῖσαι πρὸ τῆς 8-8-1978 ὑπὸ τὴν προϋπόθεσιν ὅμως ὅτι ἡ νέα μισθωτικὴ σύμβασις ἄρχεται πρὸ τοῦ τέλους Αὐγούστου 1978. Κατ' αὐτὸν τὸν τρόπον ἐπιδιώκεται νὰ ἀποκλεισθῆ ἡ δυνατότης συνάψεως προχρονολογουμένων μισθωτικῶν συμβάσεων, τοὐλάχιστον εἰς τὰς περιπτώσεις κατὰ τὰς ὁποίας ἡ μίσθωσις ἄρχεται μετὰ τὴν 1ην Σεπτεμβρίου 1978. Ἡ χορήγησις τοῦ χρονικοῦ περιθωρίου διὰ τὰς ἐντὸς τοῦ μηνὸς Αὐγούστου 1978 ἀρχομένας συμβάσεις, ἐκρίθη ἀπαραίτητος πρὸς προστασίαν τῶν πράγματι καλῇ τῇ πίστει συναφθεισῶν συμβάσεων πρὸ τῆς ἐνάρξεως ἰσχύος τῆς νομοθετικῆς πράξεως.

Ὑπὸ τῆς δευτέρας παραγράφου τοῦ ἄρθρου τούτου προβλέπεται ἡ διὰ κοινῆς ἀποφάσεως τῶν Ὑπουργῶν Ἐσωτερικῶν καὶ Ἐμπορίου εἰδικωτέρα ὁριοθέτησις τῶν πόλεων Ἀθηνῶν, Πειραιῶς καὶ ὅλων τῶν Προαστίων των, διὰ τὴν ἐφαρμογὴν τῶν καθιερουμένων ὑπὸ τοῦ ἄρθρου 5 τῆς νομοθετικῆς Πράξεως ἐξαιρέσεων.

Κατ' αὐτὸν τὸν τρόπον αἴρονται αἱ ἀμφιβολίαι αἵτινες ἐγεννήθησαν ὑπὸ τὸ κράτος τῆς ἐφαρμογῆς τοῦ ἀνωτέρω ἄρθρου, ὅσον ἀφορᾷ τὰ ἀκριβῆ ὅρια τῆς ἀνωτέρω περιφερείας.

Ὑπὸ τῆς τρίτης παραγράφου τοῦ ἄρθρου τούτου, προστίθεται εἰς τὴν κυρουμένην Νομοθετικὴν Πρᾶξιν, ἄρθρον 6α διὰ τοῦ ὁποίου καλύπτεται ὑφιστάμενον νομοθετικὸν κενόν, περὶ οὗ ἀνωτέρω, ὅσον ἀφορᾷ τὸ καθεστὼς ὑπὸ τὸ ὁποῖον θὰ διέπωνται αἱ ἐκμισθώσεις ἀστικῶν ἀκινήτων, χρησιμοποιουμένων ὡς κατοικίαι, εἰς ἃ ἐκμισθωτὴς τυγχάνει τὸ Δημόσιον ἢ Νομικὰ Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου. Ἐν ὄψει τῆς ἀνάγκης ὑπαγωγῆς τῶν εἰσπραττομένων ὑπὸ τούτων μισθωμάτων ὑπὸ ἀγορανομικὸν ἔλεγχον καὶ τοῦ γεγονότος ὅτι οἱ μισθωταὶ τῶν ἐν λόγῳ ἀκινήτων ἀναδεικνύονται διὰ δημοσίων πλειοδοτικῶν διαγωνισμῶν, καθιεροῦται ὅπως εἰς τοὺς προκηρυσσομένους διαγωνισμοὺς ἡ χρονικὴ διάρκεια τῶν ἐκμισθώσεων ὁρίζηται τοὐλάχιστον διετής. Κατ' αὐτὸν τὸν τρόπον μέχρι τῆς 31-12-1979, ὅτε λήγει ἡ ἰσχὺς τῆς κυρουμένης Νομοθετικῆς Πράξεως, τὰ εἰσπραττόμενα μισθώματα θὰ ὑπόκεινται εἰς τὰς ρυθμίσεις ταύτης διὰ τὸν μετέπειτα δὲ χρόνον αἱ συνομολογούμεναι μισθώσεις θὰ διέπωνται ὑπὸ τῶν ἀποτελεσμάτων τῶν κατακυρουμένων πλειοδοτικῶν δημοπρασιῶν. Ὑπὸ τοῦ τρίτου ἄρθρου τοῦ Νομοσχεδίου ὁρίζεται ὁ χρόνος ἐνάρξεως ἰσχύος τούτου.

Ἐν Ἀθήναις τῇ 31 Ὀκτωβρίου 1978

Ὁ Ὑπουργὸς Ἐμπορίου
Γ. ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

Η ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΟΥ ΕΘΝΙΚΟΥ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟΥ

ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΕΙ ΟΤΙ :

Ἡ ἐτήσια συνδρομὴ τῆς Ἐφημερίδας τῆς Κυβερνήσεως, ἡ τιμὴ τῶν φύλλων της ποὺ πουλιοῦνται τμηματικὰ καὶ τὰ τέλη δημοσιεύσεων στὴν Ἐφημερίδα τῆς Κυβερνήσεως, καθορίσθηκαν ἀπὸ 1 Ἰανουαρίου 1974 ὡς ἀκολούθως :

Α' ΕΤΗΣΙΕΣ ΣΥΝΔΡΟΜΕΣ

1. Γιὰ τὸ Τεῦχος Α'	Δραχ.	600
2. » » » Β'	»	700
3. » » » Γ'	»	500
4. » » » Δ'	»	1.000
5. » » » Νομικῶν Προσώπων Δ.Δ. κτλ	»	500
6. » » » Παράρτημα	»	300
7. » » » Ἀνωνύμων Ἑταιρειῶν κτλ.	»	3.000
8 » » Δελτίο Ἐμπορικῆς καὶ Βιομηχανικῆς Ἰδιοκτησίας	»	200
9. Γιὰ ὅλα τὰ τεύχη καὶ τὸ Δ.Ε.Β.Ι.	»	6.000

Οἱ Δῆμοι καὶ οἱ Κοινότητες τοῦ Κράτους καταβάλλουν τὸ 1/2 τῶν ἀνωτέρω συνδρομῶν.

Ὑπὲρ τοῦ Ταμείου Ἀλληλοβοηθείας Προσωπικοῦ τοῦ Ἐθνικοῦ Τυπογραφείου (ΤΑΠΕΤ) ἀναλογοῦν τὰ ἑξῆς ποσά :

1. Γιὰ τὸ Τεῦχος Α'	Δραχ.	30
2. » » » Β'	»	35
3. » » » Γ'	»	25
4. » » » Δ'		50
5. » » » Νομικῶν Προσώπων Δημοσίου Δικαίου κτλ	»	25
6. » » » Παράρτημα	»	15
7. » » » Ἀνωνύμων Ἑταιρειῶν κτλ.		150
8. » » Δελτίο Ἐμπ. καὶ Βιομ. Ἰδιοκτησίας	»	,0
9. Γιὰ ὅλα τὰ τεύχη	»	300

Β'. ΤΙΜΗ ΦΥΛΛΩΝ

Ἡ τιμὴ πωλήσεως κάθε φύλλου, μέχρις 8 σελ., εἶναι 3 δρχ., ἀπὸ 9 ὡς 40 σελ. 8 δρχ., ἀπὸ 41 ὡς 80 σελ. 15 δρχ., ἀπὸ 81 σελ. καὶ ἄνω ἡ τιμὴ πωλήσεως κάθε φύλλου προσαυξάνεται κατὰ 15 δρχ. ἀνὰ 80 σελίδες.

Γ'. ΤΕΛΗ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΕΩΝ

Ι. Στὸ Τεῦχος Ἀνωνύμων Ἑταιρειῶν καὶ Ἑταιρειῶν Περιωρισμένης Εὐθύνης :

Α Δημοσιεύματα Ἀνωνύμων Ἑταιρειῶν :

1. Τῶν δικαστικῶν πράξεων	Δραχ.	400
2. Τῶν καταστατικῶν Ἀνωνύμων Ἑταιρειῶν	»	10.000
3 Τῶν τροποποιήσεων τῶν καταστατικῶν τῶν Ἀνωνύμων Ἑταιρειῶν	»	2.000
4 Τῶν ἀνακοινώσεων καὶ προσκλήσεων σὲ γενικὲς συνελεύσεις, τῶν κατὰ τὸ ἄρθρο 32 τοῦ Ν. 3221/24 γνωστοποιήσεων, τῶν ἀνακοινώσεων, ποὺ προβλέπονται ἀπὸ τὸ ἄρθρο 59 παρ. 3 τοῦ Ν.Δ. 400/70 «περὶ Ἀλλοδαπῶν Ἀσφαλιστικῶν Ἑταιρειῶν» καὶ τῶν ἀποφάσεων τοῦ Διοικητικοῦ Συμβουλίου τοῦ ΕΛΤΑ, ποὺ ἀναφέρονται σὲ προσωρινὲς διατάξεις	»	1.000
5. Τῶν ἀνακοινώσεων τῶν ὑπὸ διάλυση Ἀνωνύμων Ἑταιρειῶν, κατὰ τὸ Β.Δ. 20/5/1939	»	200
6. Τῶν ἰσολογισμῶν τῶν Ἀνωνύμων Ἑταιρειῶν	»	4.000
7. Τῶν συνοπτικῶν μηνιαίων καταστάσεων τῶν Τραπεζικῶν Ἑταιρειῶν	»	1.000
8. Τῶν ἀποφάσεων «περὶ ἐγκρίσεως τιμολογίων τῶν Ἀσφαλιστικῶν Ἑταιρειῶν»	»	600
9. Τῶν ὑπουργικῶν ἀποφάσεων «περὶ παροχῆς ἀδείας ἐπεκτάσεως τῶν ἐργασιῶν Ἀσφαλιστικῶν Ἑταιρειῶν», τῶν ἐκθέσεων περιουσιακῶν στοιχείων Ἀνωνύμων Ἑταιρειῶν γενικά, καὶ τῶν ἀποφάσεων τοῦ Δ.Σ. τοῦ ΕΛΤΑ, μὲ τὶς ὁποῖες ἐγκρίνονται καὶ δημοσιεύονται οἱ κανονισμοὶ αὐτοῦ	»	4.000
10. Τῶν ἀποφάσεων «περὶ παροχῆς πληρεξουσιότητος πρὸς ἀντιπροσώπευσιν ἐν Ἑλλάδι ἀλλοδαπῶν Ἑταιρειῶν» καὶ τῶν ἀποφάσεων «περὶ μεταβιβάσεως τοῦ χαρτοφυλακίου Ἀσφαλιστικῶν Ἑταιρειῶν κατὰ τὸ ἄρθρον 59 παρ. 1 τοῦ Ν.Δ. 400/70»	»	2.000
11. Τῶν ἀποφάσεων «περὶ συγχωνεύσεως Ἀνωνύμων Ἑταιρειῶν»	»	10.000
12. Τῶν ἀποφάσεων τῆς Ἐπιτροπῆς τοῦ Χρηματιστηρίου «περὶ εἰσαγωγῆς χρεωγράφων εἰς τὸ Χρηματιστήριον πρὸς διαπραγμάτευσιν, συμφώνως πρὸς τὰς διατάξεις τοῦ ἄρθρου 2 παρ. 3 Α.Ν. 148/67»	Δραχ.	..000
13. Τῶν ἀποφάσεων τῆς Ἐπιτροπῆς κεφαλαιαγορᾶς «περὶ διαγραφῆς χρεωγράφων ἐκ τοῦ Χρηματιστηρίου, συμφώνως πρὸς τὰς διατάξεις τοῦ ἄρθρου 2 παρ. 4 Α.Ν. 148/1967»		.000

Β'. Δημοσιεύματα Ἑταιρειῶν Περιωρισμένης Εὐθύνης :

1. Τῶν καταστατικῶν		1.000
2. Τῶν τροποποιήσεων τῶν καταστατικῶν	»	400
3. Τῶν ἀνακοινώσεων καὶ προσκλήσεων	»	200
4. Τῶν ἰσολογισμῶν	»	1.000
5. Τῶν ἐκθέσεων ἐκτιμήσεως περιουσιακῶν στοιχείων	»	1.000

Γ'. Δημοσιεύματα Ἀλληλασφαλιστικῶν Συνεταιρισμῶν - Ἀλληλασφαλιστικῶν Ταμείων καὶ Φιλανθρωπικῶν Σωματείων :

1. Τῶν ὑπουργικῶν ἀποφάσεων «περὶ χορηγήσεως ἀδείας λειτουργίας Ἀλληλασφαλιστικῶν Συνεταιρισμῶν - Ἀλληλασφαλιστικῶν Ταμείων»	»	1.000
2. Τῶν Ἰσολογισμῶν τῶν ἀνωτέρω Συνεταιρισμῶν, Ταμείων καὶ Σωματείων	»	1.000

ΙΙ. Στὸ Τέταρτο τεῦχος, τῶν δικαστικῶν πράξεων, προσκλήσεων καὶ λοιπῶν δημοσιεύσεων.	»	400

Τὸ ποσοστὸ ἐπὶ τῶν τελῶν δημοσιεύσεων στὸ Τεῦχος Ἀνωνύμων Ἑταιρειῶν καὶ Ἑταιρειῶν Περιωρισμένης Εὐθύνης, ποὺ πρέπει νὰ καταβάλλεται ὑπὲρ τοῦ Ταμείου Ἀλληλοβοηθείας Προσωπικοῦ Ἐθνικοῦ Τυπογραφείου (ΤΑΠΕΤ), ὁρίσθηκε γενικὰ σὲ 5ο/ο.

Δ'. ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΣΥΝΔΡΟΜΩΝ - ΤΕΛΩΝ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΟΣΟΣΤΩΝ Τ.Α.Π.Ε.Τ.

1. Οἱ συνδρομὲς τοῦ ἐσωτερικοῦ καὶ τὰ τέλη δημοσιεύσεων προκαταβάλλονται στὰ Δημόσια Ταμεῖα ἔναντι ἀποδεικτικοῦ εἰσπράξεως, τὸ ὁποῖο φροντίζει ὁ ἐνδιαφερόμενος νὰ τὸ στείλει στὴν Ὑπηρεσία τοῦ Ἐθνικοῦ Τυπογραφείου.

2. Οἱ συνδρομὲς τοῦ ἐξωτερικοῦ εἶναι δυνατὸ νὰ στέλνονται καὶ σὲ ἀνάλογο συνάλλαγμα μὲ ἐπιταγὴ ἐπ' ὀνόματι τοῦ Διευθυντῆ τῶν Διοικητικῶν καὶ Οἰκονομικῶν Ὑποθέσεων τοῦ Ἐθνικοῦ Τυπογραφείου.

3. Τὸ ὑπὲρ τοῦ ΤΑΠΕΤ ποσοστὸ ἐπὶ τῶν ἀνωτέρω συνδρομῶν καὶ τελῶν δημοσιεύσεων καταβάλλεται ὡς ἑξῆς :

α) στὴν Ἀθήνα : στὸ Ταμεῖο τοῦ ΤΑΠΕΤ (Κατάστημα Ἐθνικοῦ Τυπογραφείου),

β) στὶς ὑπόλοιπες πόλεις τοῦ Κράτους: στὰ Δημόσια Ταμεῖα καὶ ἀποδίδεται στὸ ΤΑΠΕΤ σύμφωνα μὲ τὶς 192378/3639/1947(RONEO 185) κα 178048/5321/31.7.65 (RONEO 139) ἐγκύκλιες διαταγὲς τοῦ Γ.Λ.Κ.,

γ) στὶς περιπτώσεις συνδρομῶν ἐξωτερικοῦ : ὅταν ἡ ἀποστολή τους γίνεται μὲ ἐπιταγές, μαζὶ μ'αὐτὲς στέλνεται καὶ τὸ ὑπὲρ τοῦ ΤΑΠΕΤ ποσοστό.

Ὁ Γενικὸς Διευθυντὴς
ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΣΤ. ΝΙΚΑΣ